

# Triathlon du droit

-

## Nouveautés en droits réels

Prof. Maryse  
Pradervand-Kernen

# Législation

# Nouveautés législatives

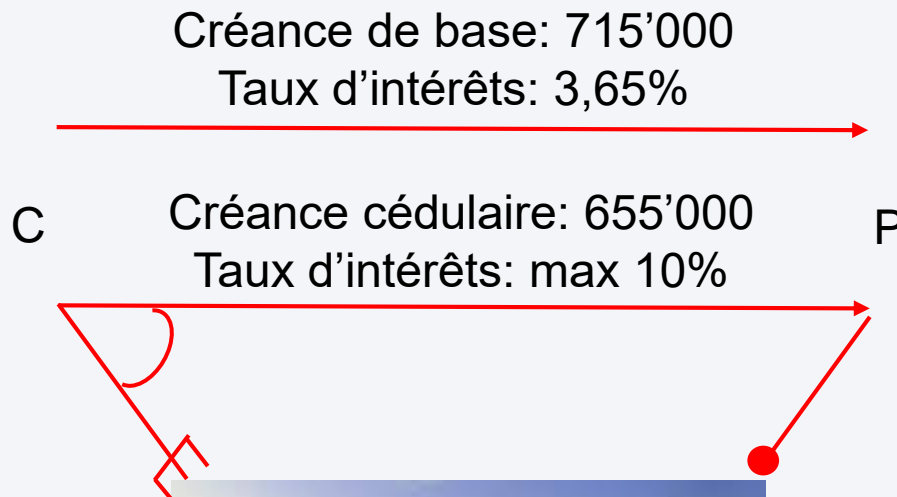
- Entrée en vigueur de l'Ordonnance du 8 décembre 2017 sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la législation électronique (OAAE)
- Entrée en vigueur de l'Ordonnance du 8 décembre 2017 du DFJP sur l'établissement d'actes authentiques électroniques et la législation électronique (OAAE-DFJP)
- Modification de l'Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF), art. 3, 32, 44, 86
- Modification de l'Ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural (ODFR), art. 1 et 2

# Jurisprudence

# ATF 144 III 29

## Cédule hypothécaire (CC 812)

### Cédule hypothécaire remise à titre fiduciaire (CC 842 II)



- Les deux créances coexistent
- Ancien droit: les intérêts cédulaires peuvent servir à obtenir le paiement de la créance de base (ATF 115 II 349)
- Révision e.v. 1.1.2012: «la cédule hypothécaire ne garantit au créancier **que les intérêts effectivement dus**» (CC 818 I, 3 *in fine*)
- Applicable aux intérêts de quelle créance?

Conclusion du  
contrat de prêt

Dénonciation  
au paiement



- Ils doivent être effectivement échus
- Il ne peuvent couvrir que les intérêts de la créance de base (non son capital)
- Le taux d'intérêts doit être fixé par les parties

# ATF 144 III 145

## Action en réintégrande (CC 927)

### Conditions matérielles de l'action

Le demandeur avait la possession de la chose

Propriétaire d'un immeuble  
qui le loue à un tiers  
= possesseur médiat

L'acquisition par délégation  
de possession transfère la  
possession médiante

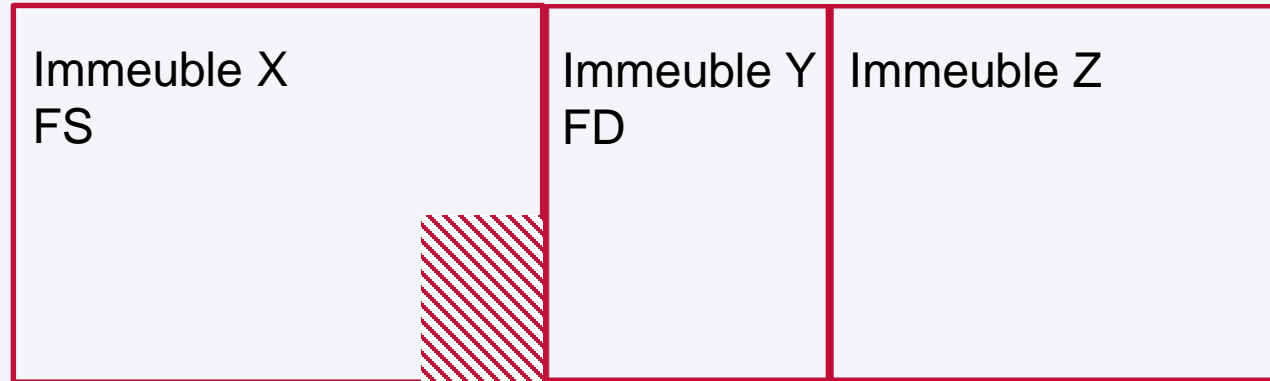
Le demandeur a perdu  
cette possession suite à un  
acte d'usurpation illicite

Locataire transfère la  
possession immédiate à  
un tiers sans l'accord du  
propriétaire bailleur  
= usurpation illicite de la  
possession médiante?

Question laissée  
ouverte...

# ATF 144 III 88

## Libération judiciaire d'une servitude (CC 736 I)



- Immeuble Y est devenu une zone de détente dédiée à l'immeuble Z
- Son propriétaire n'a plus d'intérêt à la servitude, même si une restriction de droit public à la propriété le contraint à mettre des places de parc à disposition de l'immeuble Z (contre rémunération)
- L'immeuble Y est bénéficiaire d'un droit d'usage de places de parc, pas d'un usufruit (une telle servitude serait contraire au *numerus clausus* des droits réels)



## ATF 143 III 537

### PPE: Action contre une décision

- Décision de l'APE de passer du «vote par tête» au «vote par lot» prise à la double majorité
- Une telle décision doit être prise à l'unanimité
  - ➔ La décision peut être attaquée par une action en annulation (et non en nullité)

## ATF 144 III 19

### PPE: utilisation d'une part d'étage

- La liberté d'utilisation d'une part d'étage (CC 712a) peut notamment être restreinte par le règlement
- L'exploitation d'une part d'étage par une entreprise commerciale en tant que home médicalisé contrevient au but d'utilisation d'«habitation» de l'immeuble inscrit au règlement

# Doctrine

# Parution d'ouvrages

- F. Hitz, Das Baurecht als selbstständiges und dauerndes Recht: Konstruktion aus dinglichen und obligatorischen Rechtspositionen, Zurich 2017.
- T. Largey, Le statut juridique de l'air: fondements pour une théorie de l'air en tant que chose commune, en droit suisse et international, Berne 2017
- S. Hrubesch-Millauer, S. Dorothea, B. Graham-Siegenthaler, V. Roberto, Sachenrecht, 5e éd., Berne 2017
- J. Schmid, B. Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, 5e éd., Zurich 2017
- V. Spahr, Die prozessualen Aspekte der definitiven Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts, Zurich 2017